

<i>PROVINCIE</i>	LIMBURG	Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad van stad MAASEIK in zitting van		
<i>STAD</i>	MAASEIK	P. GRAUX, secretaris	J. CREEMERS, burgemeester	
<i>OPDRACHTGEVER</i> Stad Maaseik Lekkerstraat 10, 3680 MAASEIK		Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd		
De ontwerper  E. Schildermans, erkend planoloog		P. GRAUX, secretaris	J. CREEMERS, burgemeester	
<i>PROJECT</i>		Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad stad MAASEIK in zitting van		
		P. GRAUX, secretaris		J. CREEMERS, burgemeester
Opmaak BPA "WURFELDER BOSSCHEN"				
<i>TITEL</i>				
TOELICHTINGSNOTA				
				
<i>REVISIE</i>				
16/06/2005 Opmaak BPA				

INHOUDSOPGAVE

1. ONTWERP EN VISIE	3
2. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET BPA	3
3. LIGGING VAN HET GEBIED	3
4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	4
5. RANDVOORWAARDEN VANUIT DE PLANNINGSCONTEXT	5
5.1. BELEIDSDOCUMENTEN	5
5.1.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)	5
5.1.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG (PRSL)	5
5.1.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MAASEIK (GRS)	6
5.1.4. VERKEERSONTSluitING	10
5.2. JURIDISCHE PLANNEN	11
5.2.1. GEWESTPLAN	11
5.2.2. PLANNEN VAN AANLEG	11
5.2.3. BESCHERMDE MONUMENTEN, LANDSCHAPPEN EN DORPSGEZICHTEN	11
5.2.4. HABITAT-EN VOGELRICHTLIJNGEBIEDEN	11
5.2.5. GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN	12
6. HET B.P.A. "WURFELDER BOSSCHEN"	13
6.1. DOELSTELLINGEN	13
6.2. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	13
6.3. STRUCTUURVISIE	15
6.4. CIJFERS	17
6.4.1. Dichtheid BPA met inbegrip van bestaande woningen	17
6.4.2. Dichtheid BPA met inbegrip van zone voor dagrecreatie	17
6.5. HET BESTEMMINGSPPLAN EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	17
BIJLAGEN	17

1. ONTWERP EN VISIE

Het ontwerp en de visie werden getoetst aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik, de bestaande ruimtelijke structuur, de adviezen van de diverse beleidsorganen en de juridische context.

2. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET BPA

Gelet op het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik voorlopig aanvaard door de gemeenteraad op 28/02/2005,

Gelet op de Omzendbrief RO/2002/03 van de Minister van Financiën en Begroting, Innovatie Media en Ruimtelijke Ordening van 01/09/2002, inhoudende het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie,

Gelet op de aanvraag "principiële akkoord" van het College van Burgemeester en Schepenen van Maaseik de dato 19/09/2003, inhoudende aanvraag tot vrijgave woonuitbreidingsgebied Wurfeld, (zie bijlagen)

Gelet op de beslissing van de Bestendige Deputatie van de provincieraad Limburg de dato 27/11/2003, inhoudende het principiële akkoord voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied "Wurfeld", (zie bijlagen)

Werd onderhavig BPA opgemaakt tot doel de ontwikkeling van het gehele woonuitbreidingsgebied mogelijk te maken en de doelstellingen gesteld binnen het Ruimtelijk Structuurplan Maaseik van 28/02/2005 te halen.

3. LIGGING VAN HET GEBIED

Het woonuitbreidingsgebied "Wurfeld" is gesitueerd ten westen van Maaseik op ca. 2km van het centrum. Het gebied is gelegen langs de N773 die het centrum van Maaseik verbindt met Neeroeteren. Het gebied wordt ten noorden afgebakend door de achterliggende gronden van de gebouwen langs de Diestersteenweg. Aan de zuidzijde is er een afbakening door de achterliggende gronden van de Wurfelderweg. Het gebied raakt hier aan de weg. Aan de westkant vormen de bestaande voetbalvelden van Wurfeld deels de grens. Aan deze zijde wordt het gebied ontsloten door de Gebroeders Crollstraat die als doodlopende weg het gebied ontsluit.

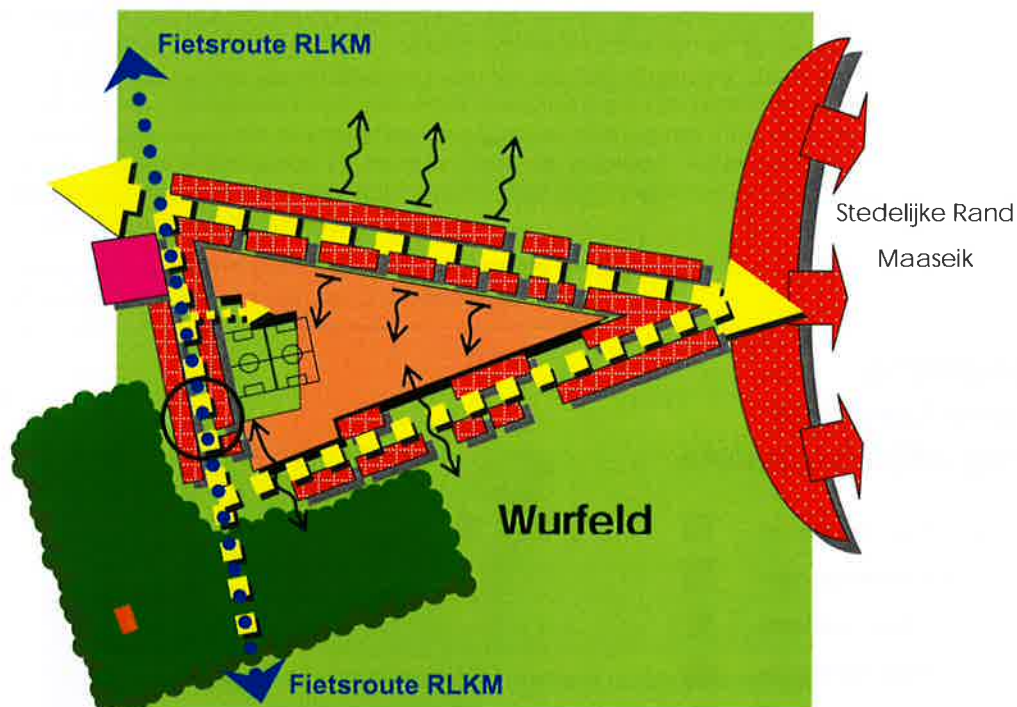
Het huidige gebied is in gebruik hoofdzakelijk als weide en braakliggende grond.



Figuur 1: Uitsnede uit <http://geo-vlaanderen.gisvlaanderen.be/geo-vlaanderen/kleurenortho/>

4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het plangebied sluit aan op het centrum van Wurfeld en strekt zich uit in de richting van het centrum van Maaseik. Het plangebied is volledig open en bestaat uit akkers en weiden. Het centrum van Wurfeld wordt gevormd door woningen in halfopen en open bebouwing met daartussen enkele gemeenschappelijke functies die allen langs de Kapelweg gelegen zijn. Aan de oostzijde is er een kerkje, daartegenover een feestzaal (zaal Wilgenveld) en iets verderop aan dezelfde kant een kleuterschool. Achter het kerkje heeft de plaatselijke voetbalclub twee voetbalvelden en een kantine. Langs de Kapelweg ligt er aansluitend op de woonzone en net achter de woonzone van de Diestersteenweg een schrijnwerkerij. Langs de Diestersteenweg liggen voornamelijk woningen met hier en daar een kleinhandelszaak. De bebouwing langs deze weg vormt een barrière tussen het plangebied en het meer noordelijk gelegen open gebied. De Wurfelderweg wordt getypeerd door woningen in open bebouwing, hier zijn er op enkele plaatsen nog doorzichten van het open gebied in het zuiden naar het plangebied. De Diestersteenweg is de ontsluitingsweg van het centrum van Maaseik naar het industrieterrein Jagersborg en verder naar Neeroeteren toe. De Kapelweg sluit Wurfeld aan op de Diestersteenweg en de Gebr. Crollstraat ontsluit het plangebied naar de Kapelweg. De Wurfelderweg is een secundaire verbinding tussen Wurfeld en Maaseik. Op de Kapelweg ligt een route van het fietsroutenetwerk Kempen en Maasland en op het kruispunt van de Kapelweg en de Wurfelderweg bevindt zich het vertrekpunt van een drietal wandelroutes rond het kasteel van Wurfeld. Het kasteel ligt ten Z-W van dit knooppunt en herbergt een hotel -restaurant.



Figuur 2: Bestaande ruimtelijke structuur Wurfeld

5. RANDVOORWAARDEN VANUIT DE PLANNINGSCONTEXT

5.1. BELEIDSDOCUMENTEN

5.1.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)

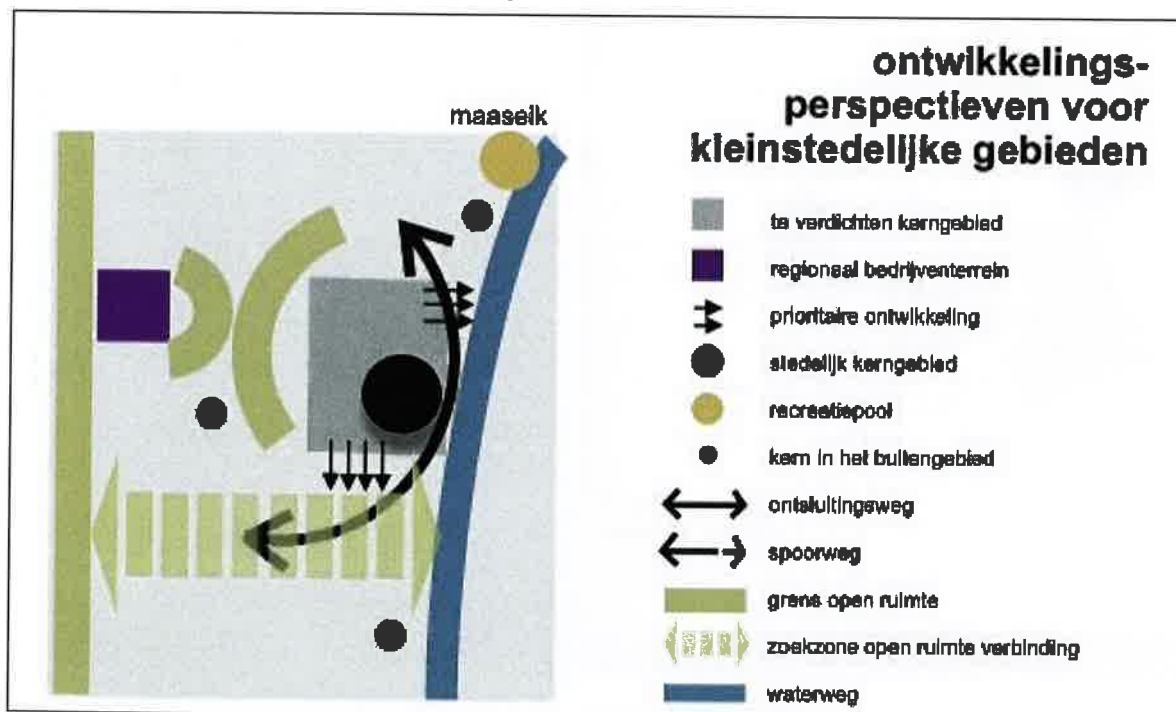
Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de beleidsvisie weergegeven voor de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen die er op gericht is om de bestaande morfologische structuur en het stedelijk functioneren voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven. Het geeft de visie weer van een doorgedreven kernversterkend beleid, met alle prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties samen met een complementair beleid binnen de kernen van de buitengebieden.

De ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden en meer bepaald het woonuitbreidingsgebied "Wurfeld" kadert dan ook binnen deze visie.

5.1.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG (PRSL)

Het Ruimtelijk Structuurplan Limburg geeft de gewenste ruimtelijke structuur van Limburg aan als kader waarin de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvinden. Algemeen kan gesteld worden dat de gewenste ruimtelijke structuur steunt op de uitgangspunten en de ruimtelijke principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, maar meer specifiek beschreven en gedetailleerd naar de provincie Limburg. Onder meer de afbakening van het stedelijke gebied, de selectie van woonkernen en hoofddorpen, de selectie van secundaire wegen is een taakstelling van het provinciale beslissingsniveau in het structuurplanningsproces. Binnen het PRSL wordt een verdere differentiatie van de vier structuurbepalende elementen (stedelijk gebied / buitengebied / infrastructuur / economische gebieden) doorgevoerd waarbij de ruimtelijke eigenheid van de verschillende gebieden verduidelijkt en herkenbaar wordt gemaakt.

Van belang voor het plangebied zijn vooral de problematiek van afbakening van het kleinstedelijke gebied en de selectie van secundaire wegen.



Figuur 3: Ontwikkelingsperspectieven voor kleinstedelijke gebieden uit Ontwerp Ruimtelijk Structuurplan Limburg

5.1.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MAASEIK (GRS)

5.1.3.1. Bestaande ruimtelijke structuur

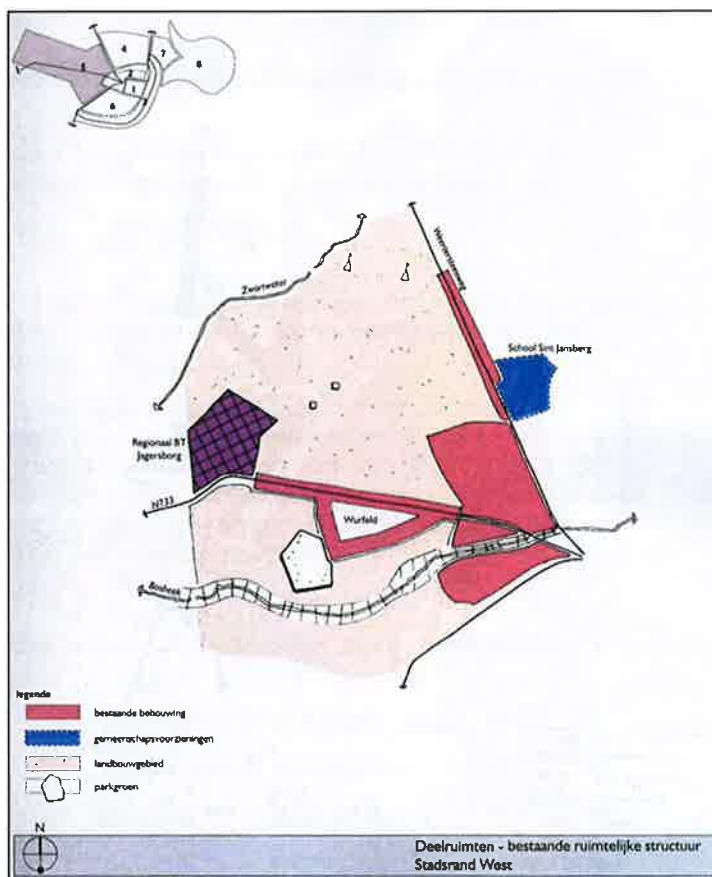
Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Maaseik is als eindrapport voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28/02/2005. In het GRS wordt de gemeente Maaseik ingedeeld in een aantal deelruimten en/of subdeelruimten. Deelruimten zijn aparte entiteiten met typische knelpunten, kwaliteiten en potenties.

Naar bestaande ruimtelijke structuur worden zes deelruimten onderscheiden: Hoogdynamisch Maaseik, Oostelijk landbouwgebied, Centrale groene as, Activiteitenzone, Zuid-Willemsvaart, Vlake Bocholt en Kempisch Plateau.

Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied en naar deelruimtebenadering van de subdeelruimte Stadsrand west. Deze subdeelruimte bestaat uit twee ruimtelijke dragers: De Weertersteenweg en de Diestersteenweg (N733). Zij bestaat in hoofdzaak uit de woonfunctie en op verdere afstand van het centrum komen langsheen de dragers nog de grootschalige functies van het bedrijventerrein Jagersborg en het scholencomplex St.-Jansberg.

De Bosbeek loopt van west naar oost ten zuiden van het plangebied. De subdeelruimte sluit langs de Diestersteenweg direct aan op de kern van Wurfeld. Ten Oosten en ten westen van het plangebied gebeurt er een overgang naar agrarisch gebied. Ten westen gebeurt de overgang via parkgroen.

Belangrijke aandachtspunten zijn de doortocht van de Bosbeek door de deelruimte, de overgang gebouwd gebied / open ruimte (vnl. afwerking van achterkanten) en inbreiding.



Figuur 4: bron: GRSM

5.1.3.2. Gewenste ruimtelijke structuur

Het kernenbeleid – kernen in het buitengebied - dient gebiedsgericht, functionerend binnen het markteconomische kader, en rekening houdend met de multifunctionaliteit en deze dynamiek van deze verschillende kernen geformuleerd te worden. Voor het gebiedsgericht beleid voor de kernen wenst de stad Maaseik aan te sluiten bij de selectie van woonkernen en hoofddorpen zoals geformuleerd door de provincie.

Verdichting van kernen staat centraal. Differentiatie in kwaliteitsvolle woonvormen aangepast aan het schaalniveau van de kern is van belang. Om de woonmarkt voor alle sociale klassen toegankelijk te houden dient er voldoende ruimte voorzien te worden voor sociale woningbouw. De aantrekkelijkheid van de kernen dient tegelijkertijd met verdichting versterkt te worden.

De stad wenst een suggestie te doen aan de provincie over haar afbakening van stedelijk gebied. Deze suggestie is een sleutelelement dat ter ondersteuning van het lokale woongebied gebruikt werd.

De stad voert voor haar kernen in het buitengebied een "geïntegreerd plattelandsbeleid". Uitgaande van de dynamiek van de kernen is het beleid er op gericht om de leefbaarheid van deze kernen te garanderen. Dit beleid integreert zowel ruimtelijke als sociaal-culturele en economische maatregelen.

Het bestuur ziet volgende ruimtesleutels voor een wooneenheid:

De kleinere bouw- en verbouwingswerken moeten financieel haalbaar en creatief zijn,
De beperkte woonruimte vraagt dat kavels en huisbebouwing beperkt worden. Meer rijbouw, koppelbouw en halfopen bebouwing verhogen de bouwkanen in de centra,
Aangepaste nieuwbouw en renovatie moeten inspelen op noden en financiële mogelijkheden van jonge gezinnen,
De woonomgeving mag niet vervlakken in ééntonigheid, de eigenheid van iedere woning moet met een typische inkleiding ondersteund worden. Hedendaagse architectuur moet daarbij haar kansen krijgen.
Er moet opnieuw gewerkt worden aan levende centra, waar de bevolking zich echt in het hart van de leefgemeenschap voelt.

De historische bebouwing en de nederzettingvormen van Maaseik zijn een belangrijke troef van Maaseik bij de uitbouw van toerisme en recreatie. Deze mogen vanuit het ruimtelijke beleid niet verwaarloosd worden.

Ontwikkelingsperspectieven voor Contrastkernen

In de contrastkernen zijn de ontwikkelingsperspectieven van toepassing van een woonkern. Bijkomend echter dient de uitwaaiing van centrumfuncties naar deze gebieden voorkomen te worden. De gebiedsgerichte uitwerking gebeurt bij de deelruimten.

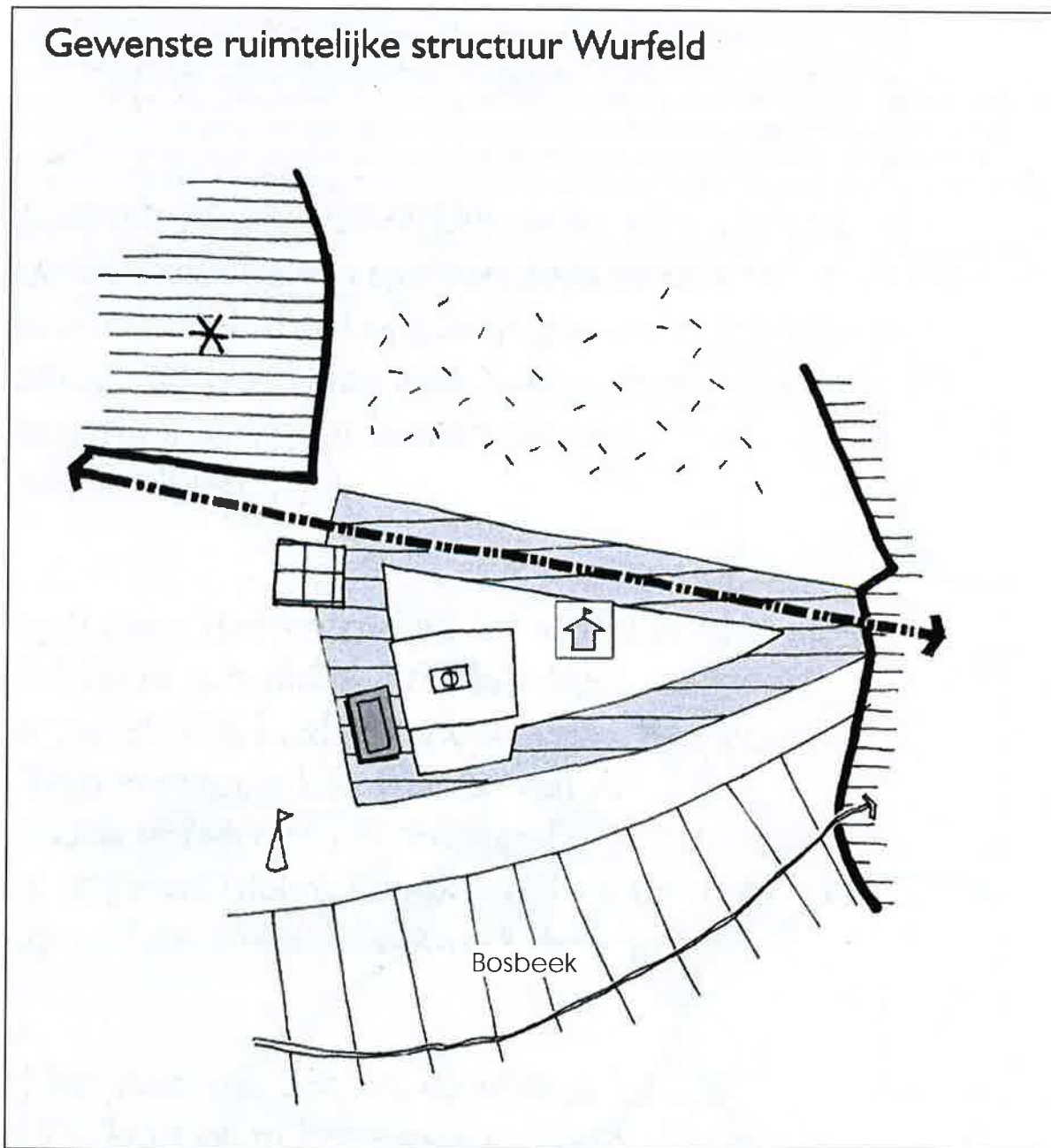
In de kernzones in het buitengebied dient richtinggevend aan 15 woningen per ha gebouwd te worden. Het gebied dient geïntegreerd in haar omgeving te worden ingevuld en dit naar vormgeving en beeldkwaliteit. Bij de invulling dient de mogelijkheid voor het voorzien van doorgaande voet- en fietswegen onderzocht te worden. Voor elk gebied dient eerst een structuurvisie opgemaakt te worden. Intensief ruimtegebruik dient voorop te staan. Naast het voorzien van groenruimtes die dienst kunnen doen als speelplein of speelruimten is een mix van woonvormen is gewenst.

Binnen het voorgestelde buitengebied worden in het ontwerp GRS de gebieden aan volgende richtdichtheden aangesneden:

E4	Canadastraat – Maaseikstraat	7,53ha	potentieel: 30 woningen	15 won/ha
E7	Kleeskesveld	8,06ha	potentieel: 41 woningen	15 won/ha
H2	Neerleestraat	3,06ha	potentieel: 12 woningen	15 won/ha
D1	Wurfeld		potentieel: 93 woningen	15 won/ha

Gewenste ruimtelijke structuur Wurfeld

Al hoewel de kern van Wurfeld grenst bij het stedelijke gebied, dient de kern haar landelijk karakter te behouden. De kern dient eerder als residentiële kern in functie van stedelijk gebied te functioneren. De kern kan afgewerkt worden door het aansnijden van het centrale binnengebied.



Figuur 5: bron: GRSM

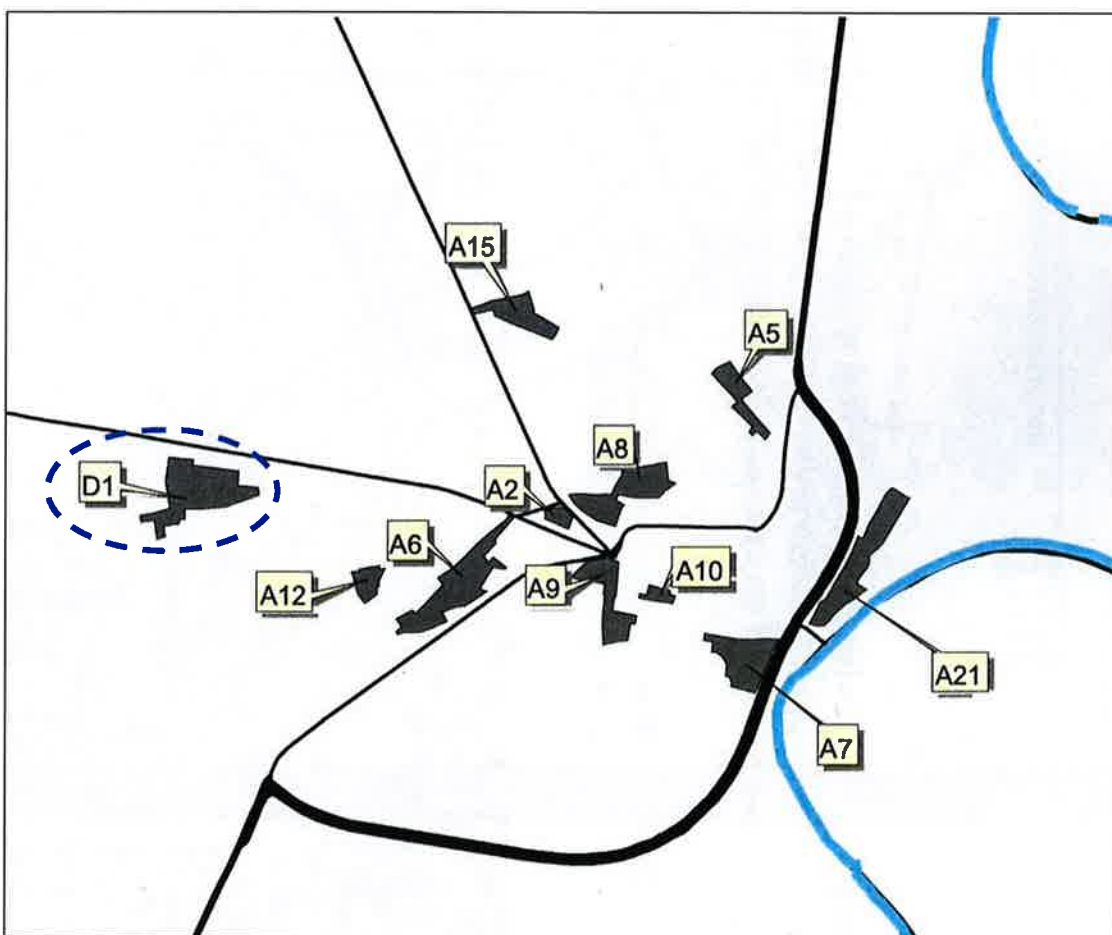
5.1.3.3. Woonbehoefte

Taakstelling

De afbakening van het stedelijke gebied is nog niet afgerond, maar het woonuitbreidingsgebied "Wurfeld" in het GRS omschreven als woonprogramatiegebied D1, zal niet tot het kleinstedelijke gebied behoren. Kleinstedelijke gebieden moeten volgens het RSV een richtgevende minimale woondichtheid van 25woningen/ha halen, daar waar voor de buitengebieden richtgevend 15 woningen /ha wordt vooropgesteld. Het woonuitbreidingsgebied Wurfeld (D1) sluit dus aan bij de buitengebieden met een densiteit van richtgevend 15woningen/ha en behoort dus het buitengebied.

Tabel 16 (Deel1-82) van het ontwerp GRS omschrijft de aansnijdingsmogelijkheden voor het woonuitbreidingsgebied als probleemloos met een potentieel aantal woningen van 93. Het gebied D1 is opgenomen als woonkern binnen het buitengebied waarbij de doelstelling tot realisatie van het gewenste aantal woningen gesteld werd te realiseren in de periode 1998-2008. Bijgevolg is het woonuitbreidingsgebied Wurfeld opgenomen bij de gebieden waarvan de aansnijding prioritair is i.f.v. de woonbehoefte en kernversterking tot 2008.

Zelfs in het geval dat Wurfeld niet wordt opgenomen in het kleinstedelijke gebied Maaseik, dan is er op basis van de woonbehoeften van het uitbreidingsgebied nog altijd behoefte tot aansnijding om tot een betere spreiding te komen van initiatieven.



Figuur 6: bron: GRSM

5.1.4. VERKEERSONTSLUITING

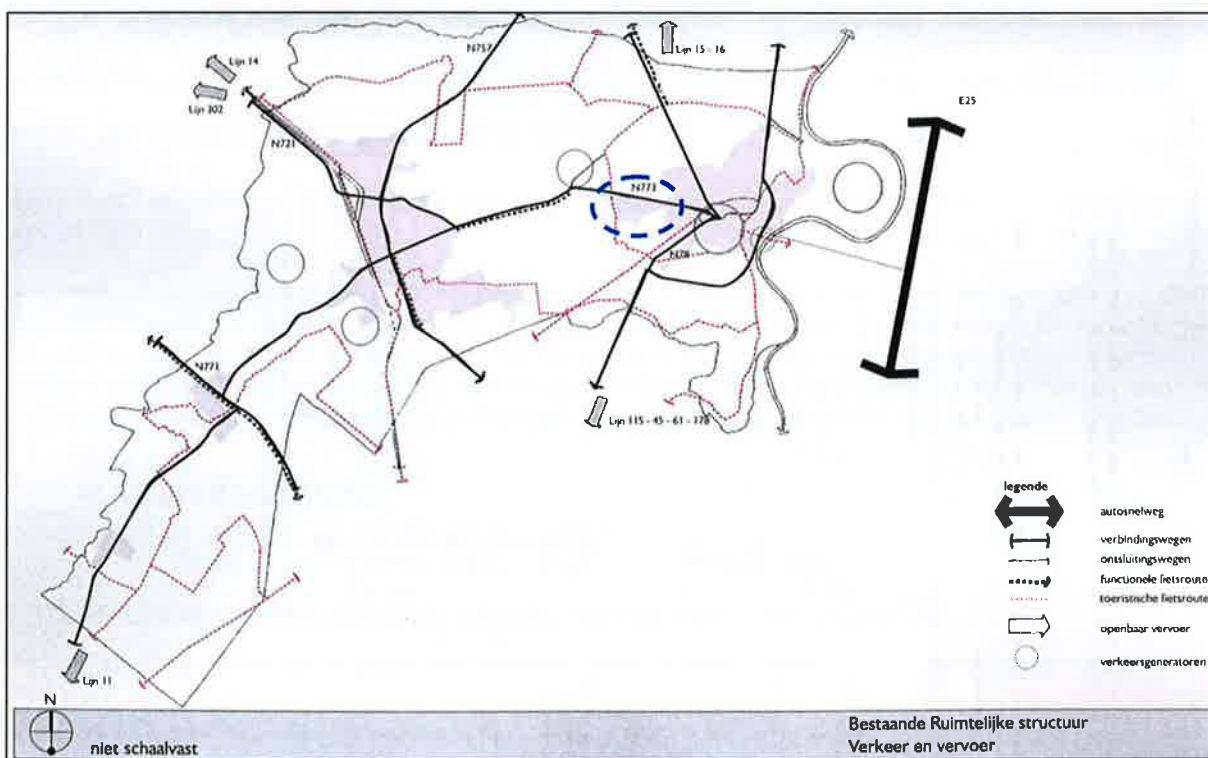
Uitgaande van de ruimtelijke ontwikkeling dient het model van de verkeersontsluiting van het gebied een kader te vormen en dient het maatregelen te nemen, welke de verkeersveiligheid verhogen, de verkeersleefbaarheid verbeteren en waardoor een belangrijke verschuiving van het autoverkeer naar voetgangers- en fietsverkeer en openbaar vervoer zal ontstaan.

In het PRSL wordt de Diestersteenweg N773 voor wat betreft het traject tussen het industrieterrein Jagersborg en het centrum als een secundaire weg type2 geselecteerd. Volgens het PRSL vormt deze weg de verbinding van het industrieterrein via het centrum naar de hoofdweg, de E25 die in Nederland ligt in dit geval.

Langs de Diestersteenweg passeren de bussen van lijn 11 (Neeroeteren, As, Genk), Lijn 14 (Neeroeteren, Peer, Leopoldsburg) en Lijn 302 (Bree).

De kapelweg is een woonstraat die Wurfeld naar de Diestersteenweg ontsluit en door de geringe omvang van de kern tevens het centrum van Wurfeld vormt. Eens voorbij de Wurfelderweg, wordt de Kapelweg een landelijke verbinding door het open landschap naar de N78. De Wurfelderweg is een woonstraat met een beperkte breedte.

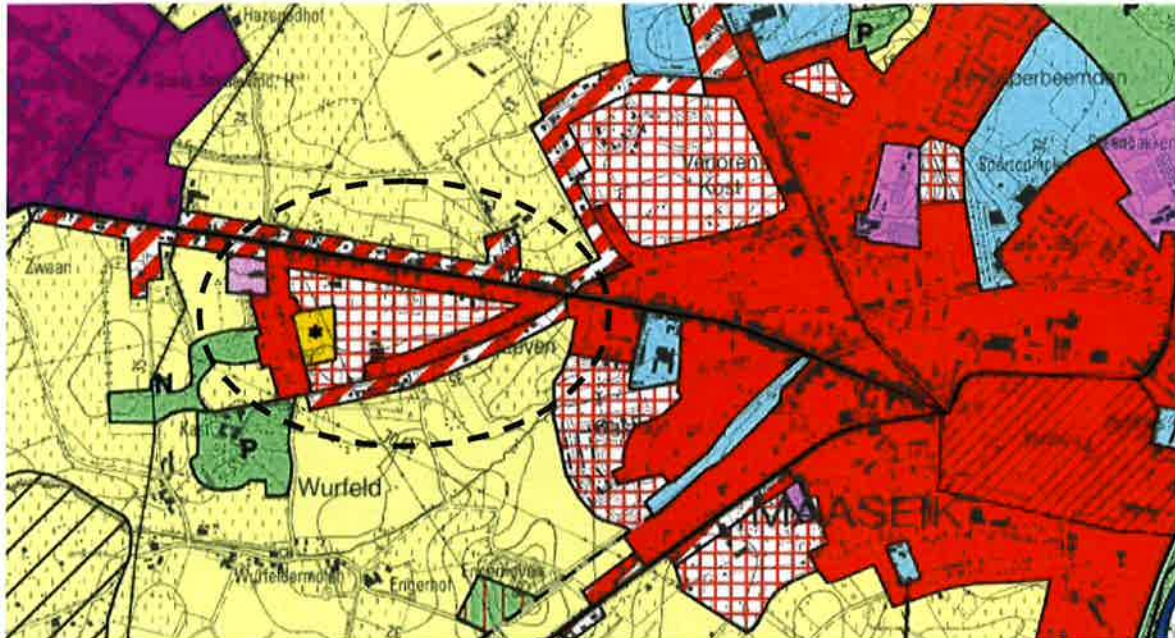
Het fietsroutenetwerk Kempen en Maasland passeert langs de Kapelweg en de Diestersteenweg heeft aan beiden kanten een aanliggende gemarkeerd fietspad. Op het kruispunt tussen de Kapelweg en de Wurfelderweg ligt het vertrekpunt voor de wandelroutes rond het kasteel van Wurfeld.



Figuur 7: bron: GRSM

5.2. JURIDISCHE PLANNEN

5.2.1. GEWESTPLAN



Figuur 8: Uitsnede uit Gewestplan Maasland KB 01/09/1980

De grondbestemmingen van Maaseik zijn vastgelegd op het gewestplan Maasland, vastgesteld per KB. van 01/09/1980.

Het plangebied bestaat uit een woonuitbreidingsgebied. Het wordt begrensd in het noorden door een woonzone gevormd als een lint langs de Diestersteenweg. In het Zuiden is er eveneens een lintvormige woonzone langs de Wurfelderweg. Deels sluit het gebied hier aan op de woonzone met landelijk karakter aan de overzijde van de Wurfelderweg. Aan de Westzijde vormt de woonzone van de kern van Wurfeld deels de grens. Verder is er hier een zone voor dagrecreatie die op het gebied aansluit.

5.2.2. PLANNEN VAN AANLEG

Het gebied ligt niet in een goedgekeurd APA of BPA.

5.2.3. BESCHERMDE MONUMENTEN, LANDSCHAPPEN EN DORPSGEZICHTEN

Binnen het plangebied zijn er geen beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten aanwezig.

Wel is de kerk van Wurfeld een bepalend element binnen het dorpsgezicht.

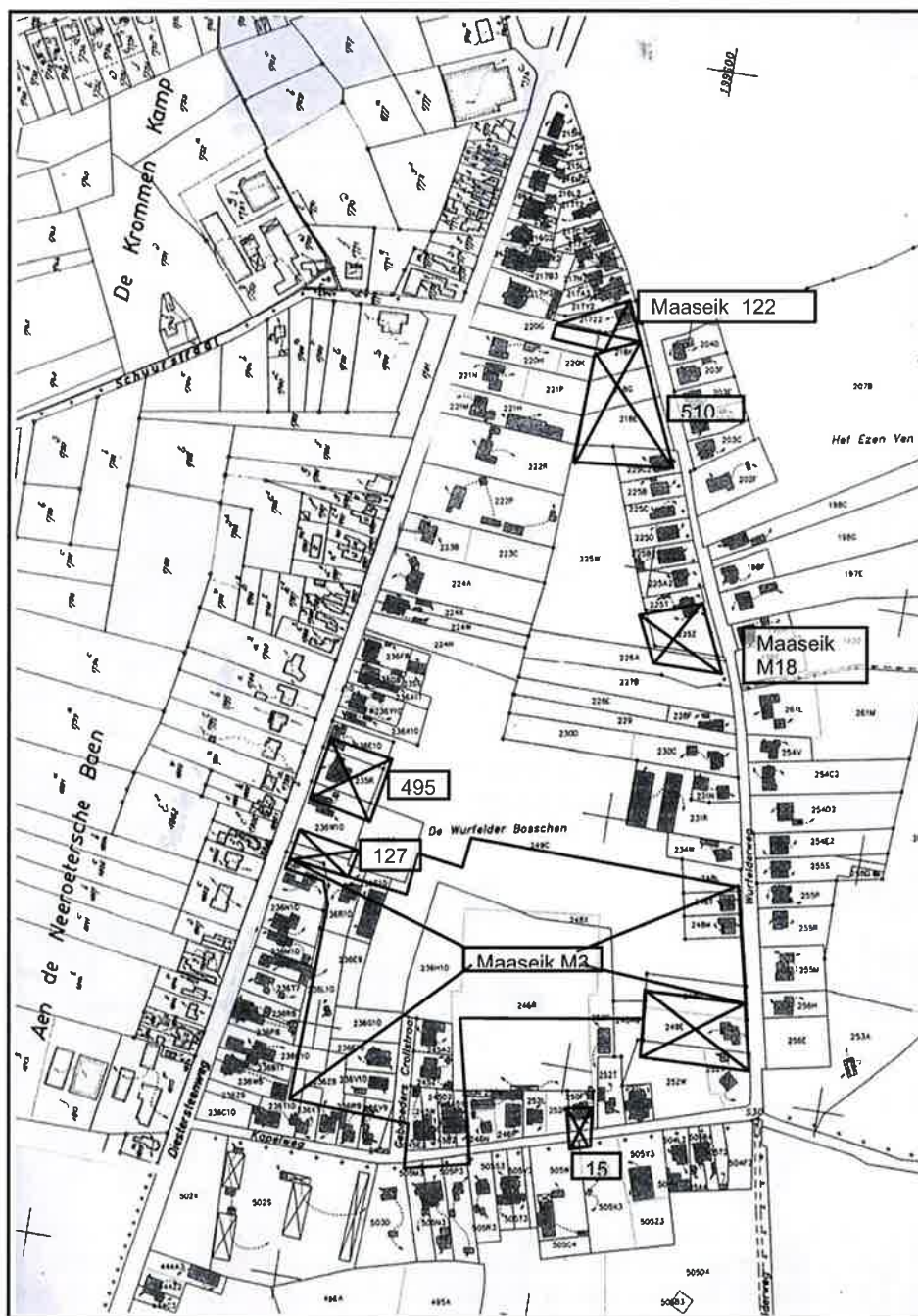
5.2.4. HABITAT-EN VOGELRICHTLIJNGEBIEDEN

Het plangebied ligt niet in een habitat- of vogelrichtlijngebied

5.2.5. GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN

Binnen het plangebied zijn de volgende goedgekeurde verkavelingen gesitueerd.

Verkaveling Maaseik 122,
Verkaveling Maaseik M18,
Verkaveling 495,
Verkaveling 127,
Verkaveling 15,
Verkaveling 510,
Verkaveling M3, welke niet vergund en gerealiseerd werd.



Figuur 9: Verkavelingen

6. HET B.P.A. "WURFELDER BOSSCHEN"

6.1. DOELSTELLINGEN

Het gebied is een typisch inbreidingsgericht gebied en uitermate geschikt om aan de doelstellingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik (GRS), voorlopig vastgesteld in zitting van 28/02/2005, te kunnen beantwoorden. Meer bepaald beantwoordt het planningsgebied aan volgende doelstellingen:

Het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied zoals goedgekeurd op de beslissing van de Bestendige Deputatie van de provincieraad Limburg de dato 27/11/2003, inhoudende het principieel akkoord voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied "Wurfeld",

Het invullen op een inbreidingsgericht wijze van een desolaat en braakliggend gebied aansluitend bij de kern van Wurfeld.

Het invullen van het gebied geïntegreerd met de omgeving en geënt op de bestaande ruimtelijke structuur

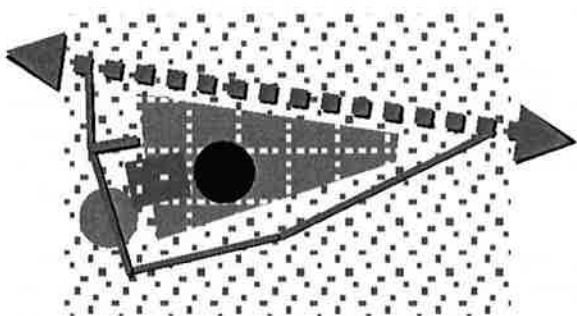
Een aangepaste invulling op schaal van het landschappelijke en landelijke gebied en een gevarieerd aanbod van wooneenheden.

Het creëren van een dorpskern met een woondichtheid richtinggevend 15 woningen / ha.

Het integreren van voetgangers en fietsverbindingen.

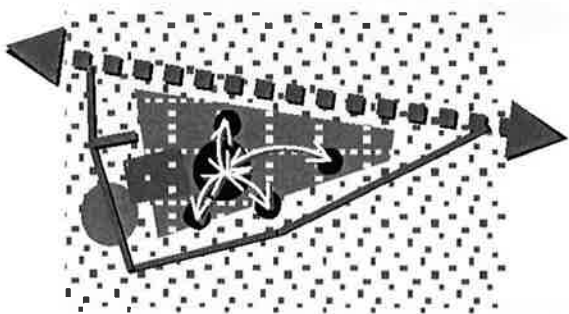
Het zoneren van het volledige woonuitbreidingsgebied.

6.2. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR



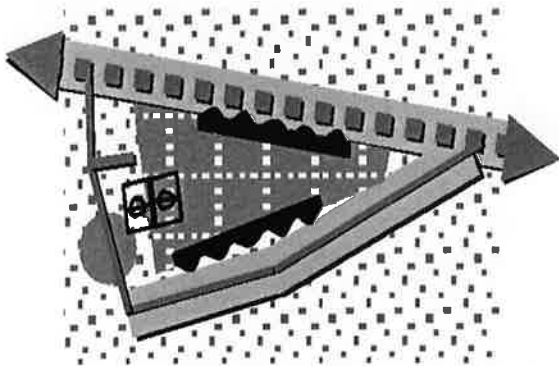
Figuur 10

Aangezien Wurfeld geen duidelijke kern heeft wordt er geopteerd om een nieuwe ruimtelijke kern te creëren die het hart moet zijn voor de nieuwe ontwikkelingen. Het moet een soort dorpsplein worden dat sterk verbonden is met de bestaande functies.



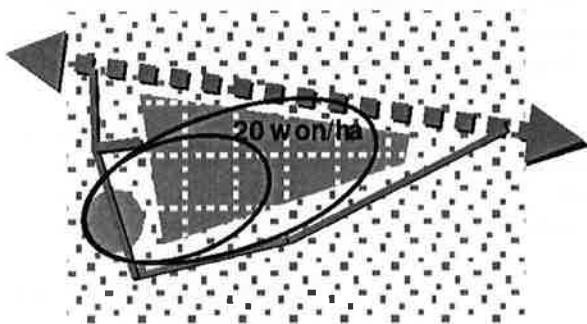
Figuur 11

Rond dit hart worden clusters of woonerven gegroepeerd die er nauw mee verbonden zijn. Dit principe is vergelijkbaar met de groepering van wijken in een gemeente rond het centrum. Hierdoor ontstaat een woondiversiteit. Als typologie onderscheiden we Open, halfopen, gesloten bebouwing en groepswooningbouw. Bovendien geeft de opmaak van het BPA mogelijkheden voor een gericht sociaal grondbeleid. (zie bijlagen)



Figuur 12

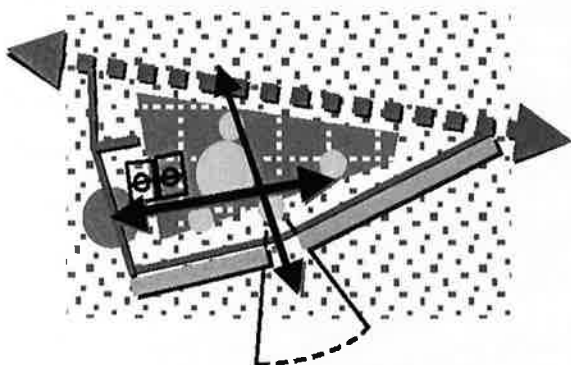
De bestaande woonlinten dienen in de toekomst verder afgewerkt. Om de privacy van de bestaande woningen maximaal te garanderen is het wenselijk de achterkanten van de woonlinten af te bouwen. Zodoende wordt de inijk vanaf de nieuw aan te leggen wegen beperkt.



Figuur 13

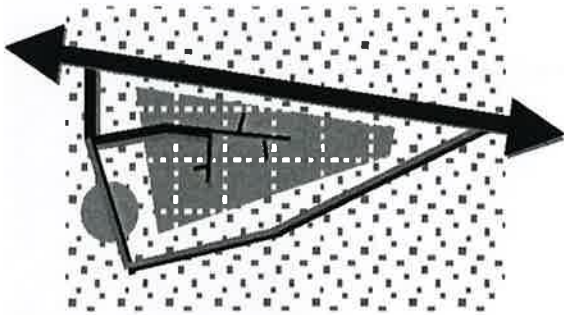
Om een echt nieuw hart vorm te geven dient men te streven naar meer verdicht centrum. Om aan te sluiten op de bestaande open bebouwing kan de verdichting langzaam uitdeinen naar de randen van het plangebied, met in het centrum ongeveer 20 woningen per ha en daarbuiten een lagere densiteit om te komen tot een gemiddelde van 15 woningen per ha, conform de richtgevende densiteit voor buitengebieden.

Voor de projectzones (groepswoningbouw) zijn binnen de voorschriften en op het bestemmingsplan beperking ingebouwd die geen hoge bebouwingsgraad toelaten zowel qua terreinoppervlakte als in het aantal toegestane wooneenheden.



Figuur 14

Om optimale verbindingen en relaties te bekomen tussen de bestaande kern en de te ontwikkelen site is er een duidelijke structurele voetgangers- en fietsverbindingen ontworpen tussen de aanliggende entiteiten, zoals de kern en het landschap. Het spreekt voor zich dat er in het volledige gebied gemengd verkeer aangewezen is.



Figuur 15

De wegen met hun onderling verschillende functies worden hiërarchisch geordend van intensief gebruik naar minder intensief, van belangrijke ontsluitingsweg tot woonerf, waarbij de inrichting niet enkel bijdraagt tot een verhoogde woon- en leefkwaliteit, maar ook tot het bekomen van een maximum snelheid van 30 km/h. In het kader van de gehanteerde dichtheden is de inrichting van het openbaar domein immers van kapitaal belang voor de gewenste woonkwaliteit. Het openbaar domein is hier een volwaardige aanvulling en ligt in het verlengde van het privé-domein. Elke weg wordt zo ingericht dat hij beantwoordt aan de eigenheid van de aanliggende bebouwde ruimte. Open en bebouwde ruimte vormen samen één kwalitatief geheel.

Bijkomend voordeel is de ontsluiting van het plangebied via één kruispunt en de geen bijkomende belasting aan de bestaande kernen. Deze keuze geeft de minste druk op de Diestersteenweg en de bestaande woonomgeving. Bovendien is de verwevenheid van het fiets- en wandelverkeer mogelijkheden voor alternatieve routes voor de zwakkere weggebruiker.

6.3. STRUCTUURVISIE

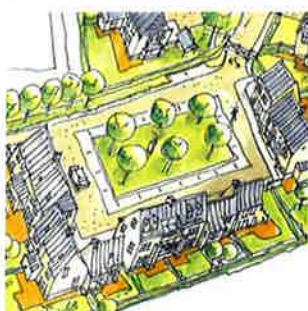
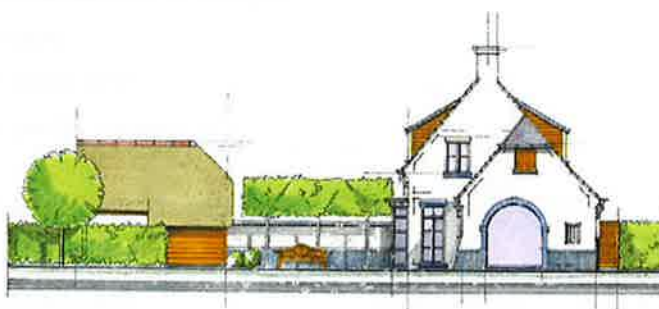


Figuur 16: Structuurvisie



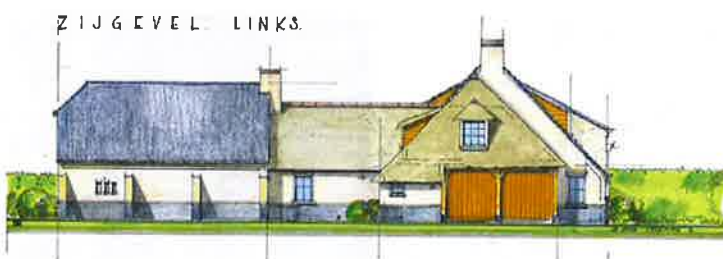
Voorbeeld van centraal plein met gemeenschapsvoorzieningen en groenaanleg

Voorbeeld van vrijstaande woning met losstaande aanhangigheid



Voorbeeld van cluster rond de kern met parkeermogelijkheid en speelplein

Typologie van halfopen bebouwing



Voorbeeld van een woonerf

Typologie van een bijgebouw



6.4. CIJFERS

Dichtheden

6.4.1. Dichtheid BPA met inbegrip van bestaande woningen

Benaderende oppervlakte van het plangebied:	11,19 ha
Benaderend gemiddeld aantal woningen totaal BPA	155 woningen
Benaderend gemiddeld aantal woningen per ha totale BPA	13,8 wo/ha

6.4.2. Dichtheid BPA met inbegrip van zone voor dagrecreatie

Benaderende oppervlakte van het plangebied:	12,75 ha
Benaderend gemiddeld aantal woningen totaal BPA	162 woningen
Benaderend gemiddeld aantal woningen per ha totale BPA	12,35 wo/ha

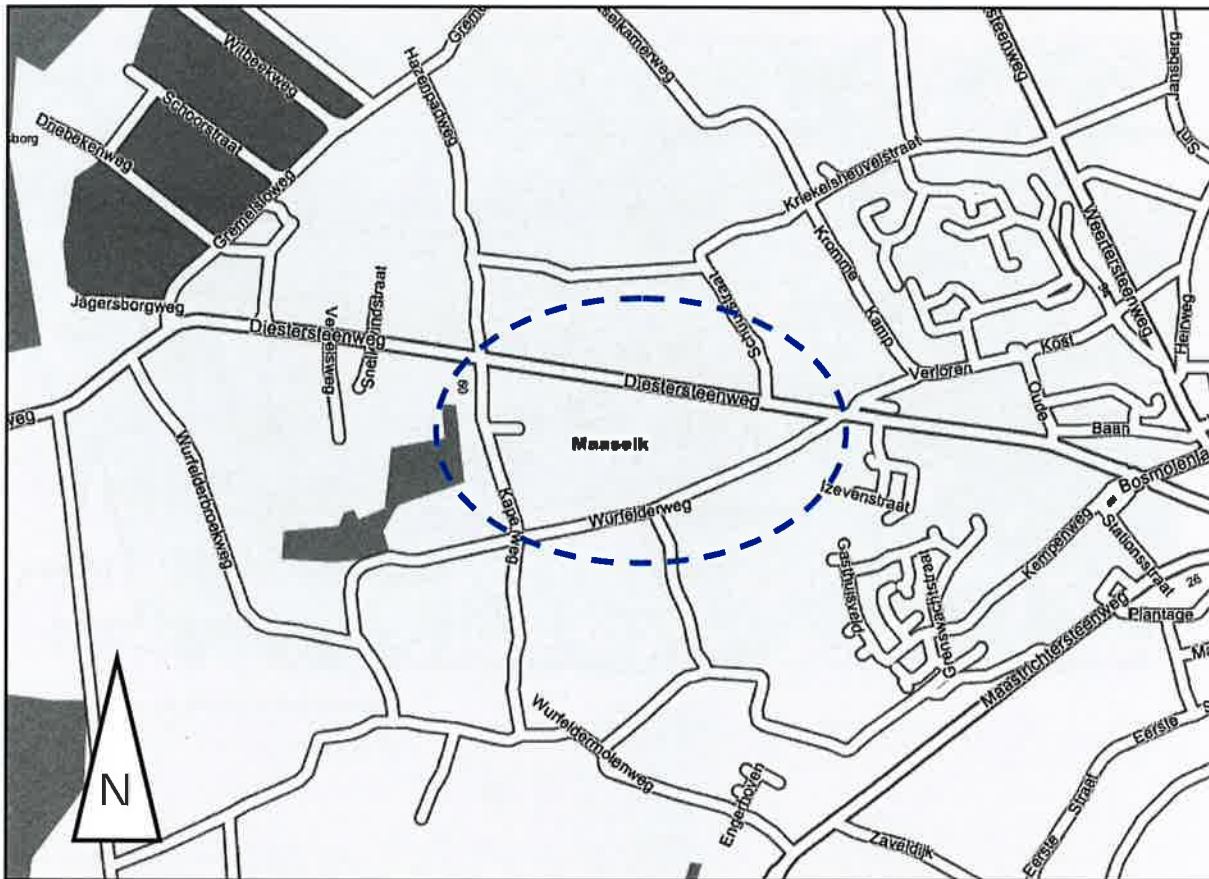
6.5. HET BESTEMMINGSPLAN EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften en het bestemmingsplan zijn één geheel en vullen elkaar aan.

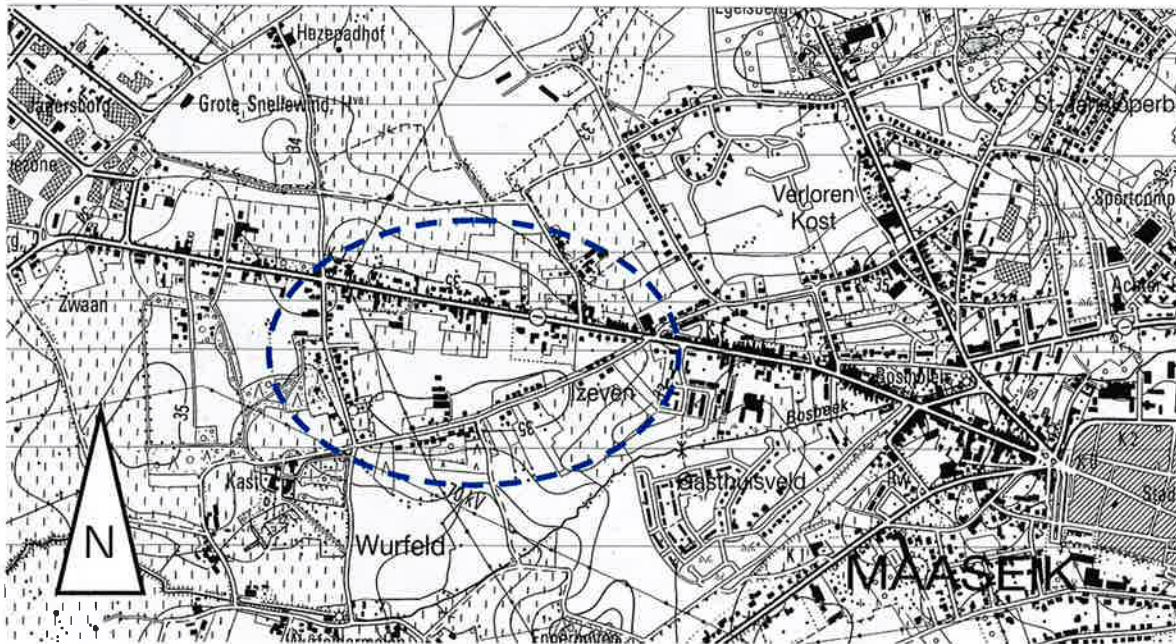
De stedenbouwkundige voorschriften laten tevens overgangsmaatregelen toe voor de bestaande vergunde gebouwen, welke niet verenigbaar zijn met het BPA en bieden tegelijkertijd nog mogelijkheden voor uitbreiding en of verbouwing.

BIJLAGEN

Liggingplan
Topografisch plan
Kadasterplan met aanduiding van de foto's
Foto's plangebied

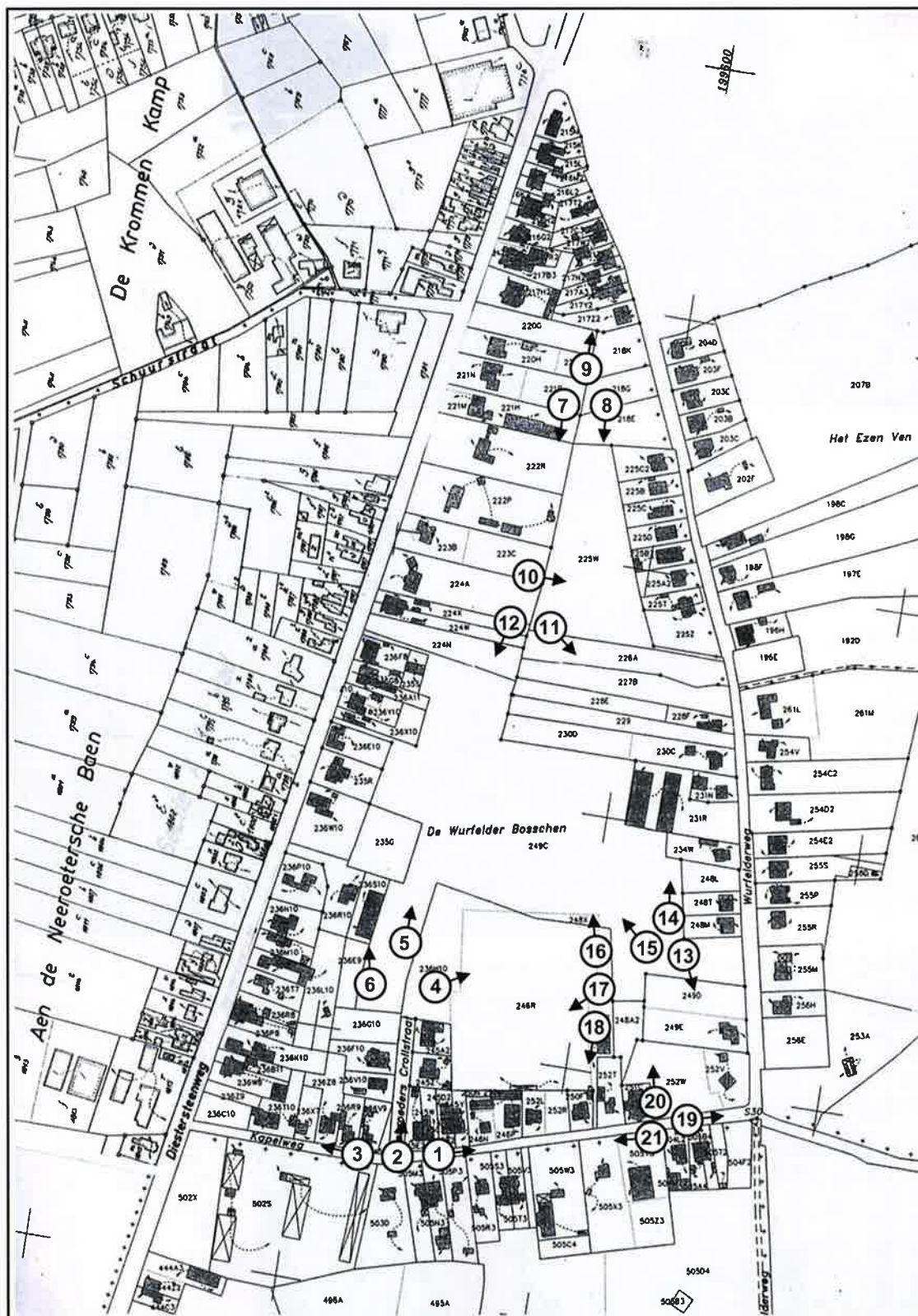
BIJLAGE 1: LIGGINGSPLAN

Bron: <http://www.maporama.com>

BIJLAGE 2: TOPOGRAFISCH PLAN

Bron: uitsnede uit topografische kaart

BIJLAGE 3: KADASTERPLAN MET AANDUIDING VAN DE FOTO'S



Bron: uitsnede uit kadastraal plan



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21